

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

6^{Westdijk}

3752 AE Bunschoten-Spakenburg

03.07.2024

vanKaveltotBouw.nl



ONDERSTEUNEND BUREAU

M Blokker Architecten
Architectuur | **E**ngineering | **I**nterieur

Van Kavel tot Bouw
Architecten, Planologen en
Adviseurs

OPDRACHTGEVER

Z.K. van Diermen Holding B.V.
Fokjesweg 18
3752 LT Bunschoten-Spakenburg
Nederland

vanKaveltotBouw.nl

M.BLOKKER

INHOUDSOPGAVE

1.0	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Wijze van lezen	4
2.0	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Huidige planologische situatie	5
2.3	Toekomstige situatie en beeldkwaliteit	5
2.3.1	Hoofdbouwmassa	9
2.3.2	Aan- en bijgebouwen	11
2.3.3	Detailtering, materialistatie en kleurstelling	12
2.3.4	Overzichtstekening nieuw	13
3.0	MOTIVERING	14
3.1	Vigerend ruimtelijk beleid	14
3.1.1	Rijksbeleid	14
3.1.2	Provinciaal beleid Provincie Utrecht	16
3.1.3	Gemeente beleid	16
3.1.4	Waterschap Vallei en Veluwe	17
3.1.5	Conclusie	18
3.2	Omgevingsaspecten	18
3.2.1	Milieuzonering	18
3.2.2	Mobiliteit en parkeren	19
3.2.3	Luchtkwaliteit	21
3.2.4	Geluid en licht	22
3.2.5	Geurhinder	24
3.2.6	Externe veiligheid	24
3.2.7	Bodem	25
3.2.8	Asbest	26
3.2.9	Water	26
3.2.10	Flora en Fauna	27
3.2.11	Archeologie & cultuurhistorie	28
3.2.12	Afvalinzameling	29
3.2.13	Stikstof	29
4.0	LADDER VERDUURZAME VERSTEDELIJING	30
5.0	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
6.0	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
7.0	AFWEGING	30
8.0	BIJLAGE(N)	31

1.0 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Westdijk 6 en 6a in Bunschoten-Spakenburg wil eigenaar [REDACTED] een bestaande horeca en een woning transformeren naar 9 huur (vrije sector) appartementen.

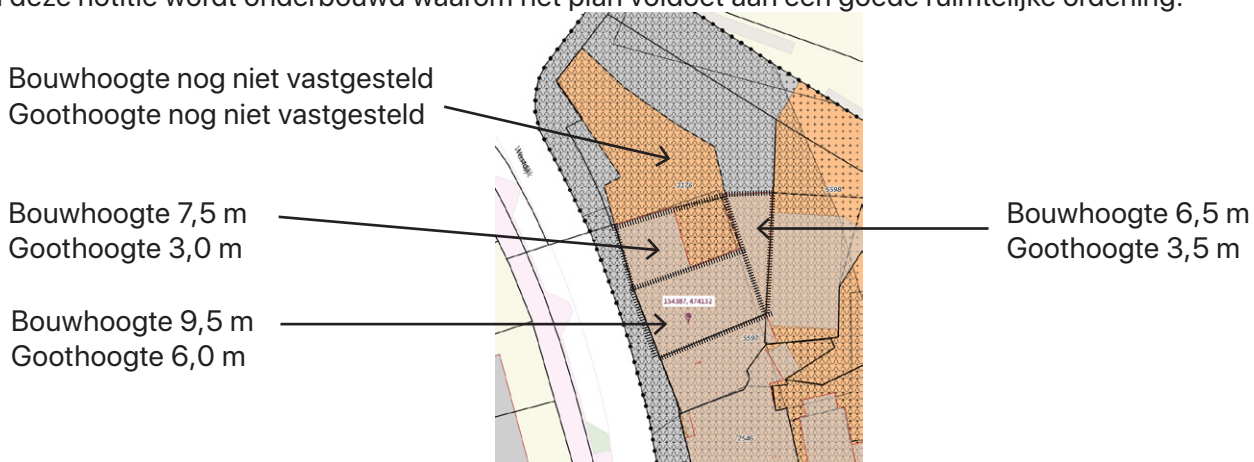
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum, gemeente Bunschoten, vastgesteld op 25-01-2018. Hierin heeft de bestaande woning de bestemming "Gemengd - 1" en dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" evenals "Waarde-Cultuurhistorie" en "Waterstaat - Waterkering".

In de planregels "Gemengd - 1" is over wonen in artikel 6.1.1 onder h aangegeven: "wonen, inclusief toegangen en bergingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak ten behoeve van wonen mag worden gebruikt;".

Het beoogde plan wijkt af van het bepaalde in dit artikel. Het bouwvlak wordt vergroot en gebruikt voor 'wonen'. De bouwhoogten blijven gehanteerd, waarbij de bouwhoogte voor het nieuwe bouwvlak wordt vastgesteld op goothoogte van 3,5 meter en nokhoogte 9,0 meter.

In mei 2023 is een principeverzoek ingediend. Als reactie op deze aanvraag is door gemeente Bunschoten aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, mits dit voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

Om deze afwijking te bewerkstelligen, dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld en de uitgebreide procedure conform Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet worden doorlopen. De realisatie van deze plannen wordt begeleid door Van Kavel tot Bouw en M Blokker Architecten. In deze notitie wordt onderbouwd waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.



1.2 Wijze van lezen

In deze ruimtelijke onderbouwing zal in hoofdstukken 1 en 2 een beschrijving van de ligging en omvang van het plangebied worden gegeven. Tevens wordt de vigerende planologische situatie beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde op welke onderdelen het project afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het beoordelen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de hoofdthema's beleid, milieu, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, functionele en ruimtelijke aspecten, verkeer en parkeren, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 7 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van zowel de fysieke als de planologische situatie ter plaatse van het plangebied en zijn omgeving. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van het bestemmingsplan "Spakenburg-Centrum" en onderzoeken ter plaatse.

2.1 Ligging plangebied

Het perceel ligt nabij de 30km-sstraat de Westdijk. Aan de achterzijde grenst het aan een doodlopende straat. Aan de voorzijde van het pand is een reeds getransformeerd pand met woningen. De directe burenen zijn woningen. Aan de zuidzijde ligt het historische centrum van Spakenburg en haar voorzieningen. Aan de achterzijde van het pand liggen diverse woningen en een parkeerterrein. Op enige afstand ligt sportvereniging SV Spakenburg. Het naastgelegen pand nr. 4, was voorheen een combinatie van horeca en wonen, wat recentelijk is getransformeerd naar volledig wonen.

2.2 Huidige planologische situatie

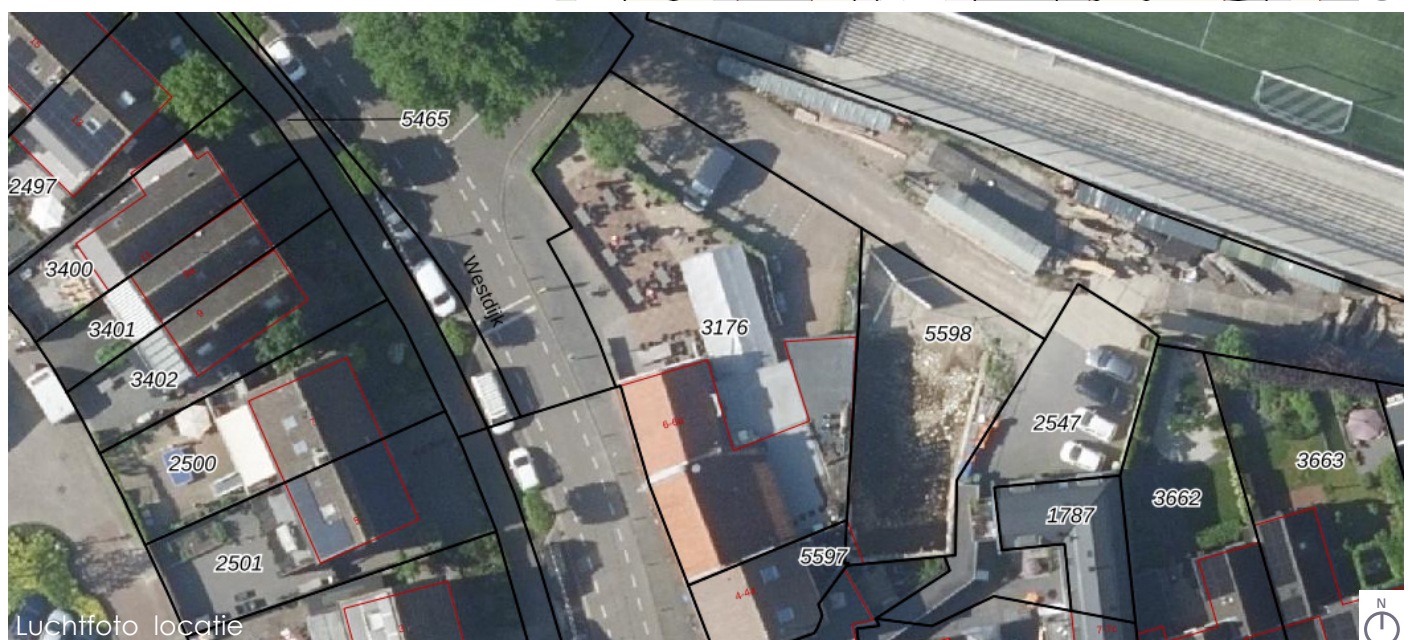
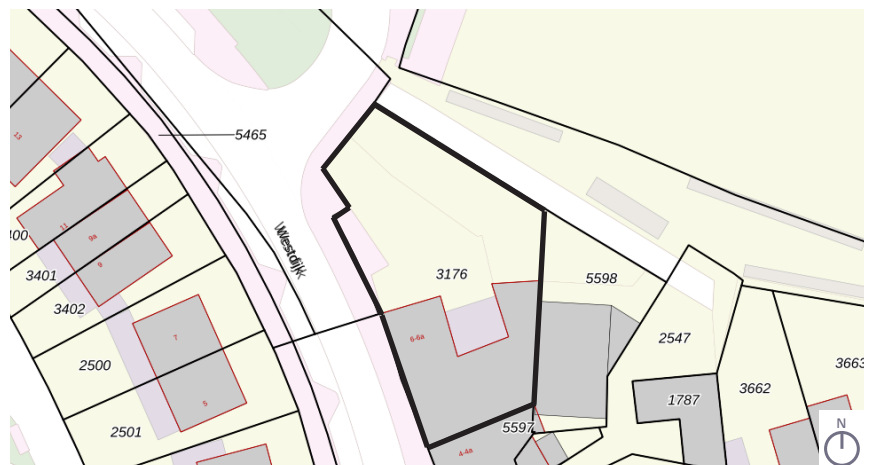
Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van zowel de fysieke als de planologische situatie ter plaatse van het plangebied en zijn omgeving. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van het bestemmingsplan "Spakenburg-Centrum" en onderzoeken ter plaatse.

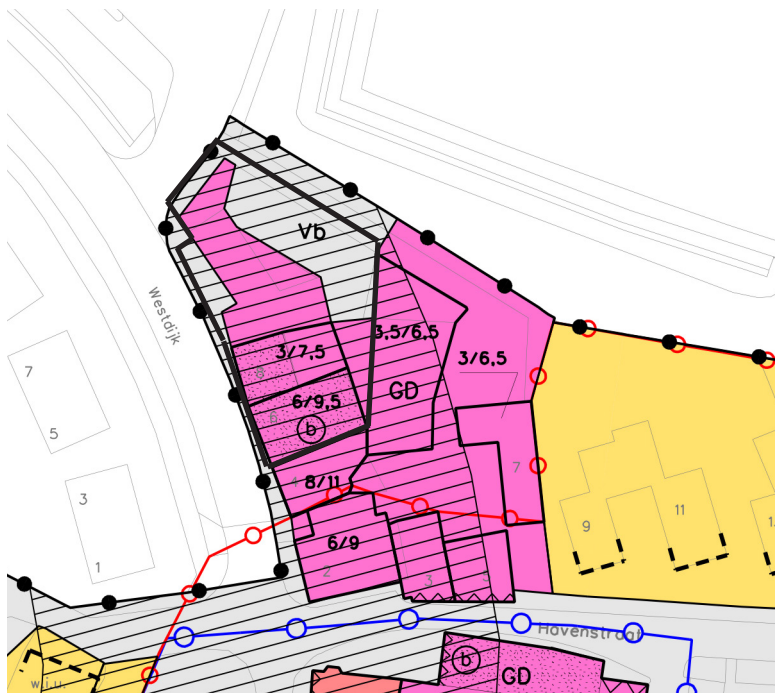
2.3 Toekomstige situatie en beeldkwaliteit

Als het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan kan de gemeente meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan of afwijken van dit bestemmingsplan. Het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Situering nieuwe situatie

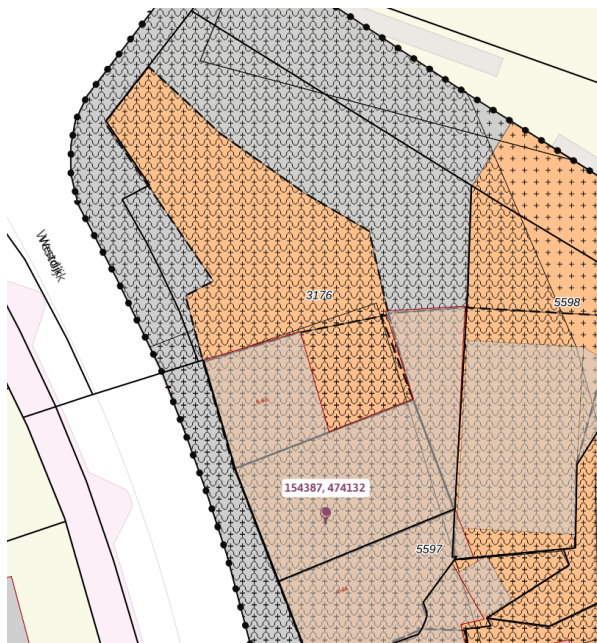
Het bestaande horecapand wordt getransformeerd naar 9 appartementen. De cultuurhistorisch waardevolle voorgevel wordt behouden of heropgebouwd en daarachter worden de appartementen gerealiseerd.





BESTEMMINGEN

C1/C2	CENTRUMDOELEINDEN 1 en 2	
GD	GEMENGDE DOELEINDEN	
W.	WONEN	woningtype g gestapelde bouw
H	HORECA	
M	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	
B1	BEDRIJVEN	wp werkplaats voor laswerkzaamheden, sierhekwerk, RVS en aluminium
	VERBLIJFSDOELEINDEN	
G	GROENVOORZIENINGEN	
≈	WATER	
AB	AUTOBOXEN	
	TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE (dubbelbestemming)	
	WATERKERING (dubbelbestemming)	
UGD	UIT TE WERKEN GEMENGDE DOELEINDEN	



Bestemmingsplan



Bouwvlak

Spakenburg-Centrum

Bestemmingsplan Gemeente Bunschoten

meer kenmerken ▼

vastgesteld 25-01-2018 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#)

Bestemmingsvlakken (4)

[Waarde - Cultuurhistorie >](#)

[Waarde - Archeologie 4 >](#)

[Waterstaat - Waterkering >](#)

[Gemengd - 1 >](#)

Bouwvlakken (1)

[bouwvlak](#)

Functieaanduidingen (1)

[specifieke vorm van horeca - categorie B](#)

Maatvoeringen (2)

[maximum goothoogte \(m\): 6](#)

[maximum bouwhoogte \(m\): 9,5](#)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bunschoten

K

3176

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



2.3.1 Hoofdbouwmassa

Het huidige pand kenmerkt zich door een hoekwoning (west) en een tussenwoning (oost). De hoekwoning bestaat uit één bouwlaag met mansarde kap. De tussenwoning bestaat uit twee bouwlagen met een zadelpak, waarbij een aangekapte kap aan de achterzijde zit.

Op de noordoostzijde van het kavel is een platte aanbouw (enkellaags) gesitueerd die gebruikt werd als opslag. Deze stond ten dienste van de horecafunctie op de begane grond. De begane grond van het rechterpand werd verhuurd als opslag. In de nieuwe situatie wordt dit achterste gedeelte (van één bouwlaag) gesloopt. Op die locatie worden buitenruimtes gerealiseerd.

De huidige segmentatie wordt doorgezet in de nieuwe situatie. De drie segmenten verspringen iets van elkaar. Waardoor een wisseling van de massa ontstaat, wat benadrukt wordt in de kap. Door de verspringing aan de voorzijde ontstaat er als het ware een 'taartpunt' aan de achterzijde, waardoor een gezamenlijke opgang mogelijk wordt. Het pand behoudt de kenmerken van het oorspronkelijke pand. Waarbij muurankers, dakvormen en materialisering behouden blijven.

De nieuwe gevels inclusief de nieuwbouw, worden in dezelfde stijl en kenmerken opgetrokken. Echter wordt voor een hoogwaardige klassieke afwerkingen gekozen. Bijvoorbeeld met gevelopeningen, dakranddetails, waterslagen, muurankers en de zijwangen van de dakkapellen. Er is gekozen voor een gemetselde gevel die gekeimd wordt, waardoor het gebouw dezelfde uitstraling krijgt als het huidige gebouw.

Op de begane grond komen vier appartementen, op de eerste verdieping komen vier appartementen en op de derde verdieping één appartement. Hiermee zal de nieuwe situatie bestaan uit 9 huur (vrije sector) appartementen.

De begane grond sluit aan op de dijk en deze hoogte is ook maatgevend geweest voor de verbinding met de buitenruimtes voor de eerste verdieping. Het bruto bebouwd oppervlak (BBO) van dit nieuwe gebouw is ca. 387 m² en is daarmee met 139 m² vergroot ten opzichte van het huidige pand met een BBO van 248 m².

Grootte per appartement

	BVO		GO	
Appartement 1 :	82	m ²	66,6	m ²
Appartement 2 :	73	m ²	61,6	m ²
Appartement 3 :	97	m ²	84,4	m ²
Appartement 4 :	99	m ²	83,7	m ²
Appartement 5 :	155	m ²	113,2	m ²
Appartement 6 :	147	m ²	106,5	m ²
Appartement 7 :	105	m ²	89,4	m ²
Appartement 8 :	91	m ²	77,7	m ²
Appartement 9 :	99	m ²	67,4	m ²





Bestaande voorgevel 1:200



Bestaande achtergevel 1:200



Nieuwe voorgevel 1:200



Bestaande kopgevel 1:200

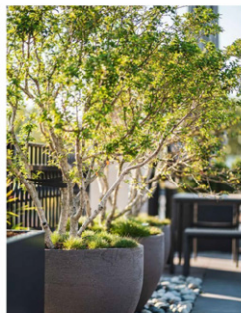
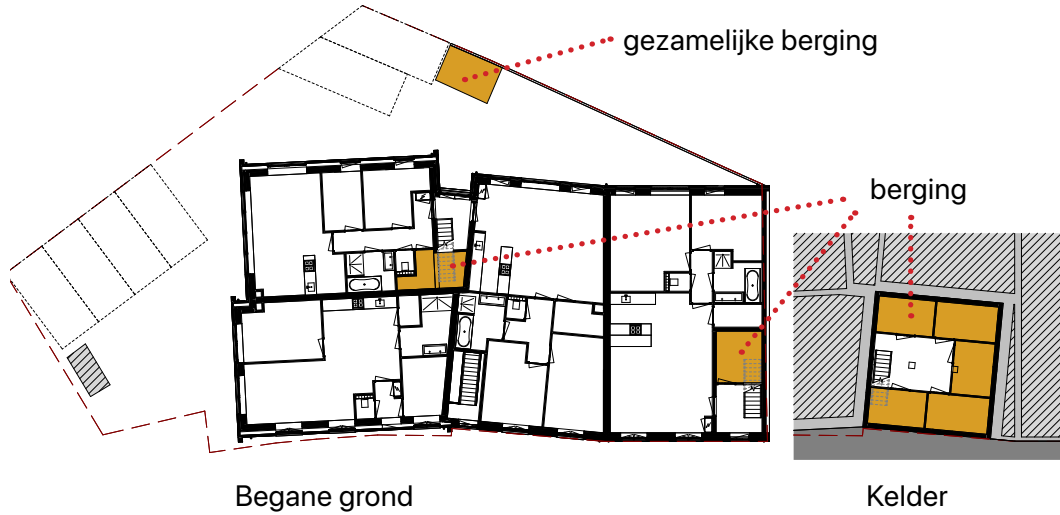
Nieuwe kopgevel 1:200
Van Kavel tot Kavel

2.3.2

Aan de linkerkant van de middelste gevel (vanaf de Westdijk gezien) is een ingang gemaakt die direct naar de kelder gaat. In de kelder is ruimte voor 5 bergingen van een minimale afmeting van 5 m² met een breedte van 1,8 m. In het woongebouw zijn op de begane grond ook 2 bergingen geïntegreerd in de plattegronden. Hiermee heeft de ontwikkeling 7 losse bergingen.

Om alle woningen te voorzien van een ruimte om hun fiets op te bergen is aan de achterzijde (tegenover de entree) een gezamenlijke buitenberging bedacht. Deze zal een minimale afmeting hebben van 1,8 m breed en zal afsluitbaar zijn om bescherming te bieden aan fietsen.

Voor afval zal op eigen terrein een opstelplaats gemaakt worden waar de gezamenlijk afval container kan staan. Dit zal netjes afgewerkt worden met een ombouw.



De befoonnen keerwanden.
In ons project zal de keerwand niet zoveel in het zicht komen.
Het meest terrein loopt in elkaar op. Alleen bij de trap zal de
keerwand het meest opvallen omdat daar het hoogte verschil
het grootste is. Onze trap hoeft ook een minder hoog verschil
overbruggen



Een hellingbaan als bedoeld in de artikelen 2.27 en 6.49, heeft een breedte van ten minste 1,1 m, een hoogte van niet meer dan 1 m en een helling van ten hoogste:

a. 1 : 12 indien het hoogteverschil niet groter is dan 0,25 m;
b. 1 : 16 indien het hoogteverschil groter is dan 0,25 m, maar niet groter dan 0,5 m, en
c. 1 : 20 indien het hoogteverschil groter is dan 0,5 m.

Van punt A naar punt B zit 0,5m hoogte verschil. Hiermee voldoet een helling van 1:6. Over een lengte van 10 meter voldoet die afstand/helling al bij minstens 8 meter.

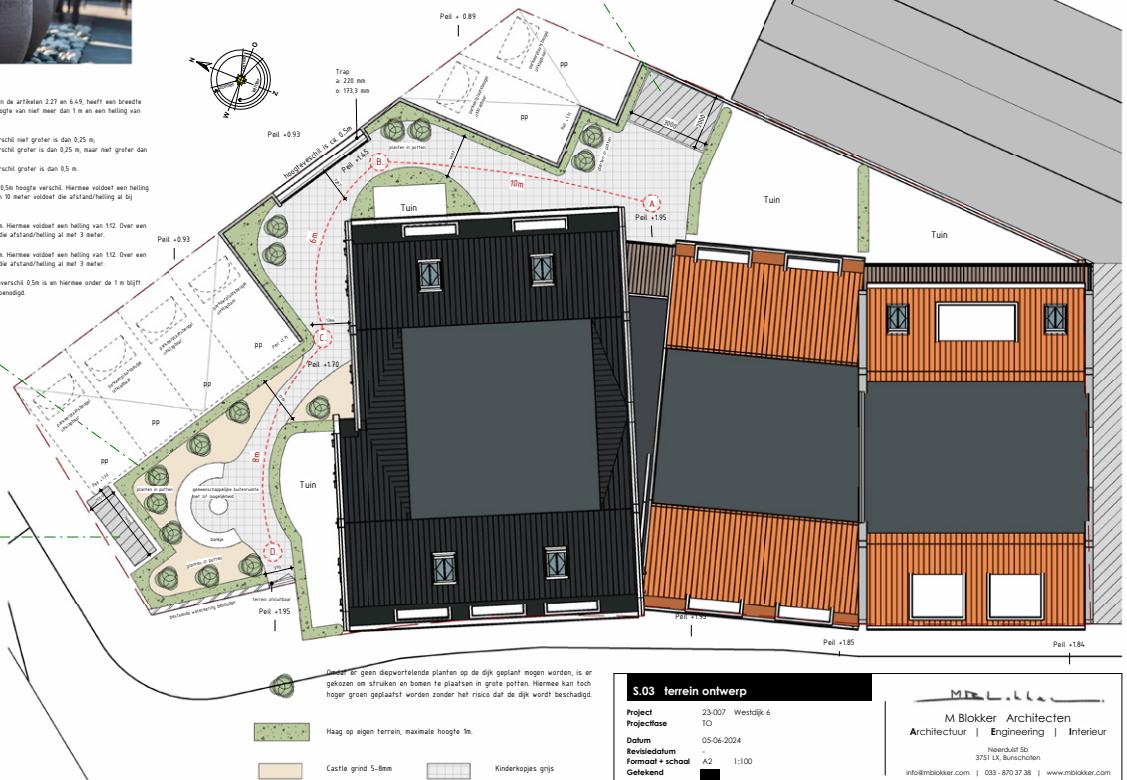
Van punt B naar C zit 0,25 m. Hiermee voldoet een helling van 1:2. Over een lengte van 6 meter voldoet die afstand/helling al met 3 meter.

Doordat het grootste hoogteverschil 0,5m is en hiermee onder de 1 m blijft, is een vloerafscheiding niet benodigd.



2x Afval container van 500 Liter is
140(b) x 70(d) x 115(h) cm

Mooie ombouw om de containers uit het straatbeeld te krijgen.



2.3.3 Detaillering, materialistatie en kleurstelling

Het exterieur van het bestaande en het nieuwe pand bestaat in hoofdlijnen uit drie materialen:

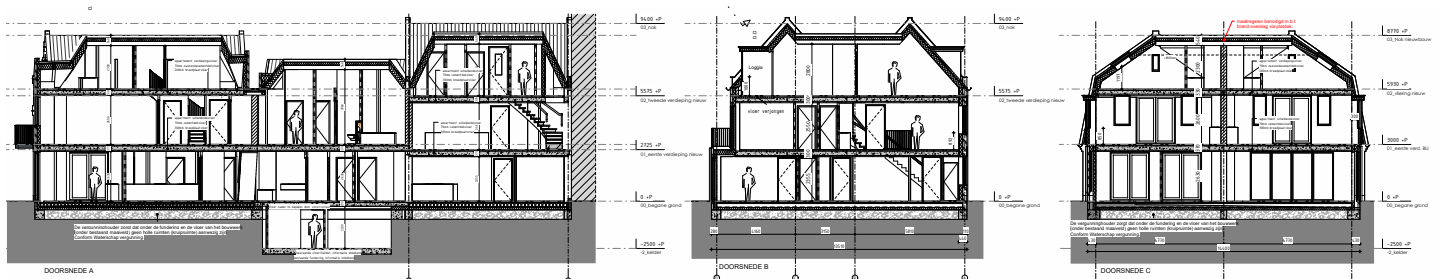
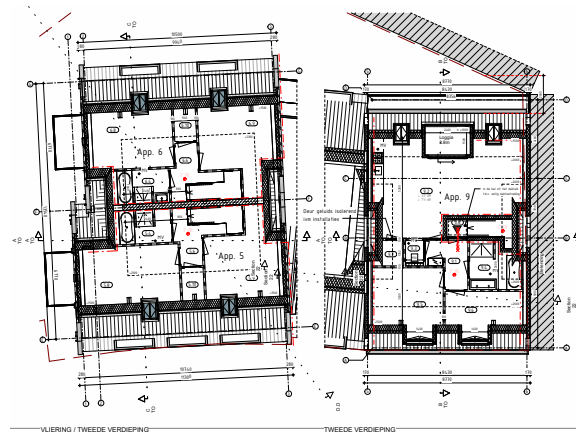
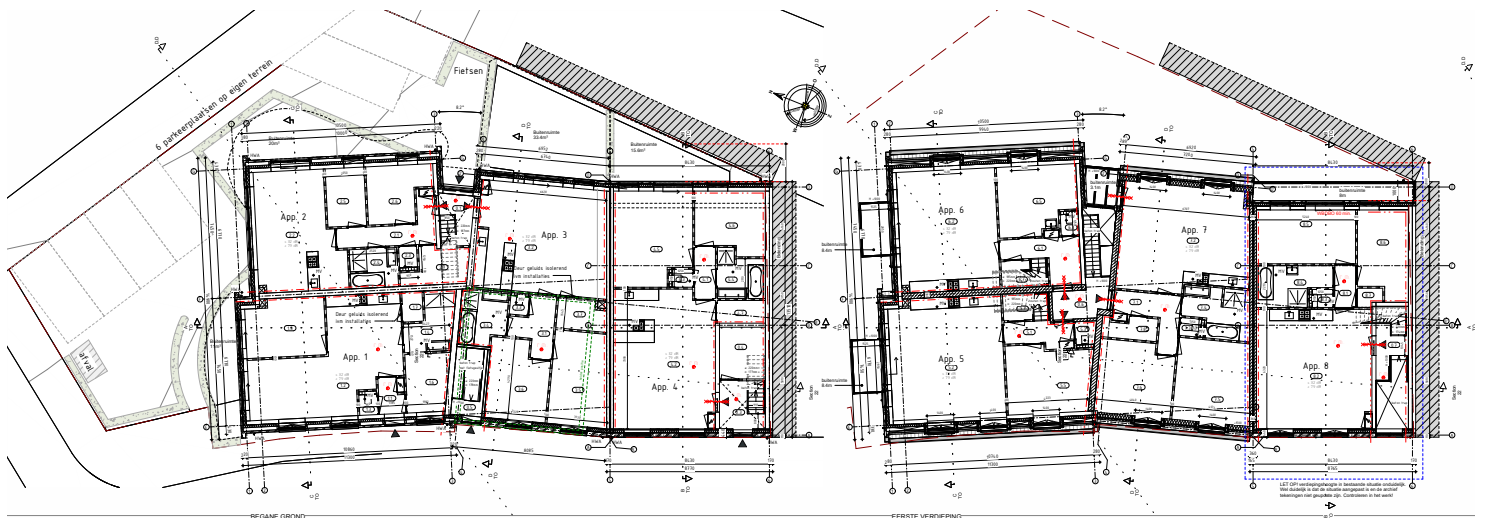
- 1) Metselwerk wordt wit gekeimd, Kleur S1000-N NCS
- 2) Oranje en antraciete engobe dakpannen, type Tuile du Nord
- 3) Houten kozijnen begane grond, en kunststof kozijnen op verdieping, zetwerk, balkon(hekken) kleur RAL 7022 antraciet / donker grijs
Gebroken wit (off-white) boeidelen RAL 9010

Kleur- & materiaalstaat

onderdelen	materialen	kleur
Gevels	Metselwerk	Keimen in kleur S 1000-N (NCS)
Gevels (plint)	Metselwerk	Keimen in kleur conform bestaande plint
Dak (nieuw)	Klei gebakken pan (tuile du nord)	Tuile du Nord 44 antraciet engobe
Dak (vervangen)	Klei gebakken pan (tuile du nord)	Tuile du Nord 44 rustiek engobe
Buitenkozijnen (voorgevel, kopgevel)	Hardhout	Antraciet/ donker grijs (RAL7022)
Buitenkozijnen (achter)	Kunststof	Antraciet/ donker grijs (RAL7022)
Buitenkozijnen (dakkapelen)	Kunststof	Antraciet/ donker grijs (RAL7022)
Dr. delen/roede	Conform buiten kozijn	Conform buiten kozijn
Dr. delen binnen zijde	Conform buiten kozijn	Conform buiten kozijn
Boeidelen (dakkapelen)	Hout, Red cedar	Wit (RAL9018)
Buitenafwerking dakkapelen	Zink	naturel
Goten	Zinken bakgoot	Antraciet/ donker grijs (RAL7021)
Voordeur	Hout, verticale planken (afwerking)	Antraciet/ donker grijs (RAL7021)
Daktrim	Zinken deklijst	Naturel
waterslag	Aluminium	Antraciet/ donker grijs (RAL7022)
Hemelwaterafvoer	Zinken buis, beugels en wrongen	Antraciet/ donker grijs (RAL7021)
Muurankers	Conform bestaand, behouden	Conform bestaand



Nieuwe achtergevel 1:200



3.0 MOTIVERING

In dit hoofdstuk worden de criteria omschreven welke worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing en de afweging. Bij het beoordelen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- Beleid;
- Omgevingsaspecten:
 - Milieuzonering
 - Mobiliteit
 - Luchtkwaliteit
 - Geluid
 - Geurhinder
 - Externe veiligheid
 - Bodem
 - Water
 - Flora en Fauna
 - Archeologie & cultuurhistorie
 - Afvalinzameling
- Ladder Duurzame verstedelijking
- Economische uitvoerbaarheid
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor een groot deel wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Spakenburg-Centrum".

3.1 Vigerend ruimtelijk beleid

In deze paragraaf wordt het vigerend ruimtelijk beleid omschreven. Eerst het beleid op rijksniveau, provinciaal niveau, Waterschaps niveau en vervolgens op gemeentelijk niveau.

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, geldt deze structuurvisie als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken.

Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Het plan aan de Westdijk 6 geeft vooral invulling aan het derde doel. Een verouderd pand wordt getransformeerd en toegevoegd aan het woningaanbod van Spakenburg. Er was 1 woning en een horeca voorziening, dat worden 9 appartementen. Daarmee wordt verloedering tegengegaan en krijgen bewoners de kans om nabij het historisch centrum te wonen. Dit bevordert de levendigheid van het centrum. Een levendig en bewoond centrum betekent een aantrekkelijk centrum. Het onttrekken van economische ruimte is niet in lijn met bovenstaande doelen, maar gezien de staat van het pand is het verantwoord om deze meters in te wisselen voor zeer nodige, duurzame woningen. Hiermee geeft het invulling aan de balans tussen economische groei en leefbaarheid van het binnenstedelijk gebied.

Het plan is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen (en dus ook wijzigingsplannen) aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.1.2 Provinciaal beleid Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden.

In deze Omgevingsvisie legt de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2023 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnuvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In deze Omgevingsvisie beziet de provincie Utrecht groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

Bunschoten-Spakenburg valt in de omgevingsvisie onder de Regio Amersfoort. De regio benoemt zichzelf als het 'Kloppend hart van Nederland': centraal gelegen, met goede verbindingen naar alle kanten en veel werkgelegenheid in de nabijheid. De regio maakt deel uit van het stedelijk netwerk Nederland en de Noordvleugel van de Randstad. De regio is de laatste decennia qua inwonertal sterk gegroeid.

Ten aanzien van wonen schrijft de omgevingsvisie het volgende over deze regio: Voor de kleinere steden en dorpen in de regio bieden wij waar nodig ruimte voor kleinschalige uitbreiding die nodig is om de lokale vitaliteit te behouden.

De toevoeging van de woningen aan de Westdijk draagt bij aan het behoud van de lokale vitaliteit. Er komen huizen bij in het centrum. Dit draagt bij aan de levendigheid van het centrum en het behoud van inwoners voor het dorp.

3.1.3 Gemeente beleid

Omgevingsvisie 2040

Sinds dit jaar geldt de Omgevingsvisie 2040.

In de omgevingsvisie van de gemeente Bunschoten staat wat de inwoners, organisaties en gemeente met elkaar belangrijk vinden als het om onze leefomgeving gaat. Over alles wat buiten te zien is en ervaren wordt.

Ten aanzien van wonen staat het volgende in de omgevingsvisie:

In onze gemeente is het fijn om te wonen en leven. Dat noemen we ook wel een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De kernen, Bunschoten-Spakenburg en Eemdijk en de buurtschap Zevenhuizen, bieden uiteenlopende omgevingen om te wonen (woonmilieus). Dit willen we graag zo houden. In dit thema beschrijven we hoe we dat gaan doen in het licht van toekomstige opgaven.

Goed wonen is een basisbehoefte. Of het ergens prettig wonen is of niet heeft met veel verschillende aspecten te maken. Aan de ene kant gaat het over de huizen waarin mensen wonen, denk aan nieuwbouw en bestaande bouw, en de verschillende soorten bouwtypes. Het gaat ook over betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. De beschikbaarheid van woningen gaat niet alleen over voldoende huisvesting, maar ook over geschikte huisvesting voor de diverse doelgroepen.

Waar staan we nu?

In onze gemeente stonden in 2020 circa 8.500 woningen, waarvan een groot deel koopwoningen zijn. In Bunschoten-Spakenburg zijn de huizen over het algemeen vrij recent gebouwd: het gemiddelde bouwjaar is 1983.

Naar verwachting gaat het aantal huishoudens in de komende jaren fors toenemen. Volgens de Woonvisie 2020-2025, neemt tot 2030 het aantal huishoudens naar verwachting toe met bijna 1200 (zie onderstaande tabel). In die 10 jaar daarna komen daar nog zo'n 1000 huishoudens bij. Elk huishouden heeft een woning nodig. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om een extra behoefte van ruim 2100 woningen. Dat is 24,7% van de huidige woningvoorraad.

Zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woonruimte is op dit moment in de gemeente Bunschoten een knelpunt. Hoewel de gemeente in flink tempo bouwt blijft dit een knelpunt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning. Deze bedraagt in de gemeente Bunschoten meer dan 4,8 jaar (2020).

Hoe zien we de toekomst?

De woningbehoefte tot 2040 is ingeschat op ruim 2100 woningen, zoals hierboven is gebleken. Tot en met 2030 betekent dat een gemiddelde nieuwbouwopgave van zo'n 120 woningen per jaar (130 per jaar t/m 2025 en 110 per jaar 2026 t/m 2030). Daarna ligt het bouwtempo lager, circa 70 per jaar. Onzeker is hoe groot de vraag naar woningen komende jaren is vanuit de regio.

Op basis van de Woondeal Regio Amersfoort met het Rijk (2021) willen we de komende jaren tot en met 2030 het gemiddeld bouwtempo verhogen met 20% naar zo'n 155 woningen per jaar. In de lopende collegeperiode (2022) ligt de ambitie op 200 woningen per jaar. We maken daarbij gebruik van bestaande ontwikkellocaties. Dat zijn de projecten rondom Rengerswetering, Eemdijk-Oost en de diverse inbreidingslocaties. Als ook de transformatie van de Zuidwenk langzaam wordt opgepakt, zijn er voldoende locaties om aan de vraag tot 2040 te kunnen voldoen.

De huidige kwaliteit van de bestaande woningen willen we op niveau houden. Dit doen we door de bestaande kwaliteiten van de woonomgeving te behouden en versterken, zoals het groen en water in de wijken en de voorzieningen in de buurt. Voor ons betekent dit ook dat we in kunnen zetten op het stimuleren van maatregelen om woningen bijvoorbeeld te verduurzamen of levensloopbestendig te maken. We willen het groene karakter van onze woonwijken en kernen behouden. Daarbij zorgen we voor nieuwe speelplekken in woonwijken om deze nog aantrekkelijker te maken voor onze nieuwe bewoners. We zetten ons in voor het verbeteren van de biodiversiteit in de woongebieden en stimuleren het integraal ontwerpen van binnenterreinen en daken op het gebied van groen, energiebesparing en waterberging.

Het plan aan de Westdijk voorziet in de bouw van 9 middelgrote appartementen. Die dragen bij aan een kwalitatieve toevoeging aan de woningmarkt in Bunschoten-Spakenburg. Daarmee past deze toevoeging aan de omgevingsvisie 2040.

3.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Dijkgraaf en heemraden van Waterschap Vallei en Veluwe hebben op 20 december 2023 een aanvraag van Z.K. van Diermen Holding B.V. te Bunschoten-Spakenburg ontvangen, om een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Waterwet (Wtw) voor het verrichten van handelingen in een watersysteem. Deze aanvraag is op 20 december 2023 door M. Blokker Architecten B.V. te Bunschoten-Spakenburg ingediend via het omgevingsloket.

De aanvraag betreft het uitvoeren van handelingen in een watersysteem of beschermingszone waarvoor krachtens de Keur van Waterschap Vallei en Veluwe 2013 vergunning is vereist. Concreet betreft de aanvraag de volgende werkzaamheden ter plaatse van Westdijk 6 te Bunschoten-Spakenburg:

- het verwijderen van een bouwwerk (met behoud van de bestaande kelder) uit de beschermingszone A behorende bij primaire waterkering, Zuidelijke Randmeerdijk, Dijkvak Spakenburg;
- het realiseren van appartementen in de kernzone en beschermingszone A behorende bij primaire waterkering, Zuidelijke Randmeerdijk, Dijkvak Spakenburg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen in deze vergunning en in samenhang met de vereisten die voortvloeien uit de waterwetgeving, wordt de gevraagde vergunning verleend (19 april 2024). Met de voorschriften, die onderdeel uitmaken van deze vergunning, wordt gewaarborgd dat de te bereiken doelstellingen zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet worden beschermd.

3.1.5 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het voorgenomen initiatief niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van 9 appartementen in plaats van een bedrijfsruimte past echter wel binnen het rijks-, provinciaal-, waterschap en overig gemeentelijk beleid. Het voorliggend plan voldoet aan de beleidskaders van het Rijk, Waterschap, provincie Utrecht en de gemeente Bunschoten.

3.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf worden de belangrijkste omgevingsaspecten omschreven die van invloed zijn op het voorgenomen plan en vice versa.

3.2.1 Milieuzonering

Er is voor dit plan geen milieutechnisch onderzoek benodigd. Er staan in de directe omgeving van het perceel geen bedrijven met een milieuzonering. Daarnaast heeft het toevoegen van deze woningen geen nadelige effecten op bedrijven in de omgeving.

3.2.2 Mobiliteit en parkeren

In januari 2014 heeft de gemeente de beleidsregel parkeernormen vastgesteld. Bij de beoordeling van de benodigde parkeercapaciteit bij zowel inbreidings- als stedenbouwkundige plannen en bij gebruikswijzigingen van gebouwen en/of percelen worden de parkeerkencijfers gehanteerd op basis van door de CROW (2012) opgestelde parkeernormen. De gemeente Bunschoten heeft Goudappel BV benaderd om te beoordelen in hoeverre de vigerende parkeernormen aansluiten bij de daadwerkelijke behoefte aan parkeerplaatsen en hierover advies uit te brengen. Dit rapport (Advies parkeernormen voor woningen-Bunschoten) en haar conclusies zijn gepubliceerd op 20 februari 2023. Dit advies vormt het huidige parkeerbeleid.

Het huidige pand is een bedrijfspand (met nu horeca) van circa 195 m² BVO. Op basis van de vierkante meters en afspraken uit het verleden met de gemeente, is dat 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte liggen. Dit is gebaseerd op onder andere de horecafunctie categorie B met terras en de aanwezige woning. Het perceel heeft aanvullend 7 parkeerplaatsen op eigen terrein in de bestaande situatie. Dit betekent dat er in totaal 13 parkeerplaatsen zijn in de bestaande situatie.

bestaande situatie	Parkeerbilans		
	opdrachtgever	ZK van Diermen Holding	
	Plan	23-007-Westdijk 6	
	Appartement	BVO (m²)	Parkeernorm
	Horeca cat. B (BU2)	195	11,31
	Terras buiten	185	?
	Veranda + berging	45	?
	Appartement (wooneenheid)	135	1,7
		13,01	benodigde hoeveelheid PP
		0,0	13 afgerond
			6 in openbare ruimte
			7 eigen terrein
			13,01 totaal
Parkeer norm bar/café =			
per 100 m ² (CROW)			4 min. 6 max.

De parkeernorm voor huurappartementen in de vrije sector in het centrum is 1,2 parkeerplaatsen per woning. Met 9 appartementen betekent dit: 1,2 x 9 = 10,8 = 11 parkeerplaatsen.

Omdat 6 parkeerplaatsen gelegen zijn in de openbare ruimte, zal dit plan voldoen met minimaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Met 6 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6 in de openbare ruimte, zijn er voldoende parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling.

nieuwe situatie	Parkeerbilans		
	opdrachtgever	ZK van Diermen Holding	
	Plan	23-007-Westdijk 6	
	Versie	Versie 1	
	Appartement	BVO	Parkeernorm
	Appartement 1	82.0 m ²	1,2
	Appartement 2	72.8 m ²	1,2
	Appartement 3	97.3 m ²	1,2
	Appartement 4	99.0 m ²	1,2
	Appartement 5	77.4 + 78.1 = 155,5 m ²	1,2
	Appartement 6	73.9 + 72.6 = 146,5 m ²	1,2
	Appartement 7	104.7 m ²	1,2
	Appartement 8	90.6 m ²	1,2
	Appartement 9	98.6 m ²	1,2
			10,80 benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen
			11 afgerond
			6 in openbare ruimte
			6 Op eigen terrein
			12 Dus voldoet
Parkeer norm= Huur, appartement, vrije sector			
1,2 pp/woning			

De aanleg van de extra woningen met haar parkeerbehoefte creëert extra verkeersbewegingen. De doorlopende straat Westdijk is een dertig-km-per-uur weg. De verwachting is dat elke parkeerplaats maximaal 6 verkeersbewegingen per dag creëert. Met 11 plekken is de verwachting 66 verkeersbewegingen verspreid over de dag. In de huidige situatie waren er reeds 30 verkeersbewegingen. Er ontstaat een toename van 36 verkeersbewegingen. Gezien het huidige verkeer en gebruik van de Westdijk kan deze straat een toename van 36 verkeersbewegingen aan.

De gemeente Bunschoten heeft Goudappel gevraagd om de parkeernormen binnen de bebouwde kom tegen het licht te houden. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Bij de grotere woningtypen (vrijstaand en twee-onder-een-kap) liggen de vigerende gemeentelijke parkeernormen lager dan het daadwerkelijke autobezit;
- Bij koop, rijwoningen sluiten de parkeernormen enigszins aan bij het huidige autobezit;
- Bij de overige woningtypes (die in CBS-data voorkomen) ligt het gemiddelde autobezit substantieel lager dan de bijbehorende parkeernorm;
- Qua gebiedsindeling stellen we voor om het centrumgebied te laten vervallen. Uit de data blijkt dat het autobezit hier niet substantieel lager ligt, en daarmee wordt ook voorkomen dat lagere centrumnormen leiden tot een (nog) hogere parkeerdruk in het centrum.
- Het aandeel grijze en buitenlandse kentekens dat geparkeerd staat in woonwijken bedraagt in Bunschoten circa 15%;
- Voor ouderen vanaf 75 jaar of 80 jaar en ouder, kan een reductie worden toegepast op de bewonersnorm, omdat het autobezit in deze leeftijdscategorie substantieel lager ligt dan gemiddeld.

De voorgestelde parkeernormen zijn (nogmaals) weergegeven in tabel 5.1.

woningtype	bebouwde kom Bunschoten	eenheid
koop, woning, vrijstaand	2,4	pp/woning
koop, woning, twee-onder-een-kap	2,1	pp/woning
koop, rijwoning	1,8	pp/woning
koop, appartement, vanaf 100 m² gbo	1,7	pp/woning
koop, appartement, 75 tot 100 m² gbo	1,4	pp/woning
koop, appartement, 35 tot 75 m² gbo	1,2	pp/woning
huurhuis, vrije sector	1,4	pp/woning
huurhuis, sociale huur	1,3	pp/woning
huur, appartement, vrije sector	1,2	pp/woning
huur, appartement, sociale huur	1,0	pp/woning

Tabel 5.1: Voorgestelde parkeernormen

bron: Goudappel (2023). Advies parkeernormen voor woningen-Bunschoten

Tot slot worden maatregelen genomen om het parkeren te waarborgen. Vanwege de locatie aan het sportcomplex bestaat de kans dat onbevoegde gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen. Hiervoor worden parkeerbeugels geplaatst waarbij de bewoners een sleutel hebben om de parkeerplaatsen op eigen terrein te ontgrendelen.

Concluderend

Er kan dus gesteld worden dat er geen grotere parkeer- en verkeersbelasting op het nabije omliggende openbaar gebied zal plaatsvinden door deze ontwikkeling. Met de ontwikkeling van ‘horeca met woning’ naar alleen appartementen zal ook de parkeer intensiteit afnemen. Horeca brengt immers meer verkeersbewegingen dan woningen met zich mee. Tot slot worden de parkeerplaatsen op eigen terrein gewaarborgd door middel van parkeerbeugels.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Nederland moet vanaf 2011 voldoen aan de Europese normen voor fijnstof (PM10) en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide (NO2). In 2008 is daarom het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. De NSL-partijen werken gebiedsgericht samen aan een scala van landelijke en lokale beheersmaatregelen, zowel fysieke maatregelen als bestuurlijke afspraken.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO2 als PM10 niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m3 (3% van 40 µg/m3) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Afweging

In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwalificatie opgenomen wanneer zo'n project als NIBM kan worden beschouwd. De cijfermatige kwalificatie bedraagt 1.500 nieuwe woningen bij een ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

In dit plan worden in totaal netto acht nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt een NIBM-project.

Conclusie

Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm levert de realisatie van het voorliggende bouwplan geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het plan is realiseerbaar zonder maatregelen aangaande luchtkwaliteit te treffen.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het uitvoeren van voorgenomen plan.

3.2.4 Geluid en licht

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten. In Bijlage 06 is weergegeven hoe het sportcomplex zich verhoudt tot deze ontwikkeling. Hierin is gekeken naar barrières die zowel geluid als licht kunnen tegenhouden en welke appartementen daadwerkelijk een mogelijk verhoogd risico lopen met betrekking tot licht en geluid vanuit de omgeving.

Het sportcomplex is in beheer van SV Spakenburg. De jeugdtrainingen door de week zijn van 15.30 uur tot 20.00 uur. Hierna trainen de senioren door de week van 20.00 uur tot 21.45 uur met uitloop tot 23.00 uur. De wedstrijden vinden alleen plaats op de zaterdagen met aanvang van 10.00 uur 's ochtends tot 15.00 's middags. Met deze aanvangstijden is het aannemelijk dat de wedstrijden voor 23.00 uur beëindigd zijn.

3.2.4.1 Geluid

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen onder andere geluidsoverlast. Artikel 2.22 van de Wabo verplicht het bevoegd gezag om een omgevingsvergunning voorschriften te verbinden voor de bescherming van het milieu. In de Wabo zelf zijn geen objecten genoemd die bescherming tegen (geluid)hinder vragen. Bij het stellen van voorschriften tegen geluidshinder is "de bescherming van het milieu" leidend.

De nieuwe woningen worden gesitueerd op dezelfde positie als de bestaande woning, het horecapand en achter op het perceel. Deze liggen niet dicht bij de Westdijk dan de bestaande woning. Verder grenzen er geen wegen aan het perceel. Aan de Westdijk 6 grenst daarbij wel een sportcomplex. Dit wordt milieutechnisch gezien als een milieubelastende activiteit. De Westdijk is een 30km weg en heeft daarmee geen wettelijke zone. Het toevoegen van de woningen belemmert geen andere activiteiten in de directe omgeving.

Het geluidniveau van een sportcomplex mag, op de gevel van nabijgelegen woningen, overdag gemiddeld niet hoger zijn dan 50 dB(A). In de avondperiode geldt dat dit niveau wordt verlaagd naar 45 dB(A) tot 23.00 uur en 40 dB(A) van 23.00 uur tot 7.00 uur. Binnen het opgestelde programma van SV Spakenburg voldoen zij hiermee aan de gestelde richtlijnen.

Bij het bepalen van de geluidsniveaus worden in het Activiteitenbesluit de volgende geluidsbronnen genoemd die buiten beschouwing worden gelaten:

Het stemgeluid van mensen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein (art. 2.18 lid 1 onder a).

Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten (art. 2.18 lid 1 onder b)

De appartementen 2 en 6 zijn het meest kwetsbaar voor geluidsoverlast. De belastende gevel staat onder een hoek gericht naar het sportcomplex toe. Hoogstwaarschijnlijk wordt er triple glas toegepast, ook al is dit niet nodig vanuit de normering m.b.t. geluid, anders moet de minimale eis van geluidswerend HR ++ worden behaald. Dit heeft een geluidsreductie van 39 dB. Ook zijn gevelopeningen voorzien van een rolluik. De rolluiken moeten bestaan uit dubbelwandige lamellen van 1,5 mm staaldikte. Dit heeft een geluidsreductie van 35 dB. Door deze maatregelen op te nemen in het bouwplan voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de gestelde eisen. Hiermee kan gegarandeerd worden dat er niet meer dan 33 dB (A) in het binnenklimaat toetreedt.

De installaties die benodigd zijn voor dit project kunnen op het dak (platte delen) geplaatst worden. De luchtwarmtepompen (buitenunit) zullen individueel een dB(A) van 61 hebben. Met 5 of minder installaties naast elkaar zal de maximale dB(A) een cumulatief geluid produceren van maximaal 68 dB(A). Doordat de minimale afstand, van de installaties op het dak, tot de perceelgrens 5 meter bedraagt, zal het dB(A) dat de burens ervaren onder de 40 dB(A) blijven. Ook staan de installaties op het dak dus zal de buurt hier weinig tot niets van meekrijgen. Door deze maatregel op te nemen in het bouwplan voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de gestelde eisen. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek nodig voor deze ontwikkeling en heeft dan ook verder geen nadelig effect op activiteiten in de omgeving.

3.2.4.2 Licht

Kunstmatige verlichting kan hinder geven. Er zijn veel functies met kunstmatige verlichting, zoals (autosnel) wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven en sportterreinen. De hinder hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Maar ook door de kans op blootstelling. Dit is afhankelijk van de omgeving en aan de leefwijze van mens en dier.

Voor het aspect lichthinder geeft het Activiteitenbesluit voorschriften voor de tijden wanneer verlicht mag worden. Daarbij zijn er uitzonderingen mogelijk voor toernooien en het voorkomen van lichthinder bij maatwerk op grond van de zorgplicht.

De tijden waarop de verlichting aan mag zijn, zijn uitputtend geregeld in artikel 3.148. Voor dit aspect zijn daarom geen maatwerkvoorschriften mogelijk.

De verlichting moet zijn uitgeschakeld:

- tussen 23.00 uur en 07.00 uur
- als er geen sport wordt beoefend
- als er geen onderhoud plaatsvindt

Doordat het sportcomplex haar activiteiten binnen de gestelde richtlijnen houdt, staan hiermee ook de lichtmasten binnen de gestelde richtlijnen aan. Hiermee voorkomt het sportcomplex dat er na 23.00 uur nog lichtoverlast gemaakt kan worden.

Vanwege eerdere ontwikkelingen heeft het sportcomplex eerder zijn armaturen aangepast en vernieuwd. Van hieruit zijn geen verdere opmerkingen gekomen nadat de armaturen goed waren afgesteld, vanuit de buurt en ook hier wordt verwacht dat licht geen verdere negatieve effecten zal hebben op de ontwikkeling. De appartementen 2,3,6 en 7 hebben een verhoogd risico op ongewenst licht. Door rolluiken op te nemen in het bouwplan kunnen de gebruikers het zelf bepalen naar behoefte. Door het toepassen van deze twee maatregelen, zal er genoeg reductie zijn op geluid en kan de gebruiker zelf naar behoefte reageren op het licht vanuit het sportcomplex. Hiermee kan het woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

3.2.4.3 Conclusie

Er kan gesteld worden dat, met de gekozen maatregelen, zowel licht als geluid verder geen hinder zal vormen voor de ontwikkeling en de omgeving. Een goed woon- en leefklimaat kan hiermee worden gewaarborgd.

3.2.5 Geurhinder

De aspecten geur en bedrijfsgeluid vormen geen belemmering voor realisatie van het plan. Er bevinden zich geen geur producerende bedrijven in de directe nabijheid van het plan.

3.2.6 Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloed gebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

3.2.7 Bodem

In februari 2024 is een verkennend bodemonderzoek (**zie bijlage 01**) uitgevoerd ter plaatse van de Westdijk 6 te Bunschoten-Spakenburg. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Tabel 10 Resultaten

Vooronderzoek		
Werkwijze vooronderzoek		NEN 5725, aanleiding A
Oppervlakte onderzoekslocatie		660 m ²
Gebruik locatie		Leegstaand horecapand met bovenwoning
Bijzonderheden		Gelegen op waterkering met vooroorlogse bebouwing
Bodemonderzoek		
Strategie bodemonderzoek		NEN 5740, verdachte locatie
Bodemopbouw tot 2,5 m-mv		Klei en zand
Grondwaterstand		0,92 m-mv
Bijzonderheden		Plaatselijk baksteen
Analyseresultaten	Bovengrond	Licht: koper, kwik en lood
	Ondergrond	Licht: kwik en lood
	Grondwater	Licht: barium

Conclusies

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Er zijn diverse parameters licht verhoogd aangetoond. Aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese is niet noodzakelijk. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (KWALIBO) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

3.2.8 Asbest

In februari 2024 is door PJ Milieu BV in februari 2024 een asbestinventarisatie conform het 'Certificatieschema' 2 uitgevoerd ter plaatse van een (voormalig) café met opslagruimten en een bovenwoning aan de Westdijk 6 te Bunschoten-Spakenburg. Op basis van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten concludeert PJ Milieu BV dat in en aan het (voormalige) café met opslagruimten en de bovenwoning geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

Deze asbestinventarisatie betreft een asbestinventarisatie van direct en niet direct waarneembare asbest. Er is gericht destructief onderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 02**).

Er zijn geen aanwijzingen verkregen dat er overige asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen (zoals bijvoorbeeld funderingen en verborgen ruimten) aanwezig zullen zijn. Een aanvullende asbestinventarisatie achten wij niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van 'verborgen' asbesthoudende materialen.

Dit asbestinventarisatie rapport kan worden gebruikt voor het indienen van een sloopmelding en de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

Als er niet gerapporteerde asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moet dit worden gemeld en aanvullend geïnventariseerd.

3.2.9 Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Eem en heeft een dubbelbestemming "Waterstaat - waterkering - . Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Op de locatie worden 9 woningen gerealiseerd op de locatie van een bestaand bouwwerk. De woningen worden aangesloten op het bestaande (gemengd) rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. In overleg met het waterschap wordt gezien of dit afkoppelen op deze locatie mogelijk is. Het doel is al het regenwater op het terrein te bufferen en te infiltreren.

Het plan zal geen gevolgen hebben voor de waterkwaliteit of water kwantiteit.

Het plangebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied, dus de provincie verbindt hier geen wettelijke verplichting aan.

Ten aanzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – waterkering" is het volgende artikel 28.2 onder b relevant:

"Op of in deze gronden mogen ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor die betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering."

De woningen worden gebouwd op de bebouwde locatie. Er wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande footprint.

Het gehele terrein is nu verhard. In de nieuwe situatie zullen parkeerplaatsen worden uitgevoerd met halverharding. Ook worden groene ruimtes toegevoegd aan de buitenruimte. Hierdoor neemt de infiltratie voor regenwater toe en zal er minder water op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Daarmee wordt het plan gunstiger voor infiltratie van regenwater in de bodem.

Conclusie

Water vormt in voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

3.2.10 Flora en Fauna

MBH Consult B.V. heeft van Zeger van Diermen Holding B.V. opdracht gekregen een Quicksan Natuurwetgeving uit te voeren (op 20-03-2024) binnen de ontwikkeling 'Westdijk 6 en 6a', te Bunschoten-Spakenburg (**zie bijlage 03**). Binnen de voorgenomen ontwikkeling bestaat het voornemen om bouwwerkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de bouw van een woongebouw.

Nu het plangebied niet in NNN als genoemd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht van de provincie Utrecht ligt, is geen sprake van aantasting van NNN.

Het onderzoek heeft tot doel in te schatten of er op de projectlocatie planten- en diersoorten aanwezig en-/ of te verwachten zijn, die volgens de Ow een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de ingreep. Daarnaast heeft het onderzoek als doel in te schatten of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die een beleidsmatige bescherming genieten, gebieden die deel uitmaken van NNN-gebieden of beschermde houtopstanden. Onderstaand een samenvatting met conclusies voor respectievelijk gebiedsbescherming, beschermde houtopstanden en soortenbescherming. De flora en fauna gaat geen belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Soortenbescherming

Er is vervolgonderzoek (nader onderzoek) noodzakelijk naar:

- Gierzwaluw (gebouw 2)
- Huismus (gebouw 2)
- Gebouwbewonende vleermuizen: zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis (gebouw 2 en 4).

Een nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of potentiële verblijfplaatsen en leefgebied, welke zijn vastgesteld binnen het plangebied, daadwerkelijk in gebruik zijn door beschermde soorten. Hierbij wordt onderzocht welke functie de verblijfplaats/het leefgebied vervult, in welke periode de soort hier gebruik van maakt en hoe veel individuen van de soort gebruik maken van de verblijfplaats/het leefgebied.

Een nader onderzoek duurt van april tot oktober. De resultaten hiervan zullen pas in Oktober bekend/definitief gemaakt kunnen worden. Dit is in gang gezet.

3.2.11 Archeologie & cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente ervoor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend te zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtingskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

De op de gemeente Bunschoten toegespitste Archeologische Beleidsadvieskaart heeft de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) en Archeologische Monumentenkaart (AMK) vervangen. In tegenstelling tot de IKAW en AMK geeft de Archeologische Beleidsadvieskaart tot op perceel niveau aan of er een archeologische bekende waarde of verwachting is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels planaanpassing of het behoud van informatie opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om te voorkomen dat er verstoring van archeologische resten in de bodem voorkomt moet de gemeente erop toezien dat er op kosten van de verstoorder een gedegen wetenschappelijk onderzoek komt en dat de archeologische vondsten worden veiliggesteld.

Aan elk gebied met archeologische waarde of verwachting is beleid gekoppeld, welk voorschrijft wanneer (vanaf welke oppervlakte en diepte) een vergunningsaanvraag op archeologie getoetst moet worden. Zodat bepaald kan worden of voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch (voor)onderzoek nodig is. De Archeologische Beleidsadvieskaart (2015) is geraadpleegd. Op deze kaart ligt het plangebied in een zone met lage archeologische verwachtingenwaarde. Wel heeft perceel de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 4". Inhoudende dat volgens artikel 23.3 onder b aan de omgevingsvergunning aanvullende eisen kunnen worden gesteld

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Op basis van de Archeologische Beleidsadvieskaart en het voorliggend plan is voor dit plan geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het is verplicht bij bodem verstorende activiteiten alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

3.2.12 Afvalinzameling

Voor het gehele perceel wordt gewerkt met een gezamenlijke afvalinzameling. Dit vindt plaats op de gezamenlijke container gepositioneerd op eigen terrein.

3.2.13 Stikstof

Zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase van het project zijn er bronnen die stikstofoxiden (NO_x) en eventueel ammoniak (NH₃) uitstoten. Deze stoffen slaan uiteindelijk op een andere locatie neer op de grond. Dit is stikstofdepositie. Vooral in natuurgebieden is stikstofdepositie een probleem omdat hierdoor de bodem rijk wordt aan voedingsstoffen waardoor de biodiversiteit afneemt.

Wanneer blijkt dat een project of plan meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden, is er sprake van een in potentie significant effect. Voor een project moet dan een Wnb-vergunning worden aangevraagd. Voor een (bestemmings)plan geldt dat het plan dan niet zondermeer kan worden vastgesteld. Om te kunnen vaststellen of er daadwerkelijk een significant effect is, dient een Aeries berekening te worden opgesteld.

Vanwege de beperkte omvang van het woningbouwproject en de grote afstand tot stikstofgevoelige natuur (ca 16 km tot Natura 2000-gebied Veluwe) zal de depositie waarschijnlijk onder de 0,00 mol/ha/jaar blijven.

FF Solutions heeft van [REDACTED] opdracht gekregen een AERIUS-berekening uit te voeren ten behoeve van de ontwikkeling 'Westdijk 6', te Bunschoten-Spakenburg (zie bijlage 04). Binnen de voorgenomen ontwikkeling bestaat het voornemen om het aanwezig gebouw te verbouwen en gedeeltelijk nieuwbouw te realiseren.

Met gebruik van de AERIUS Calculator versie 2023.1 is berekend wat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden betreft, waarbij gekeken is naar zowel de aanleg- als gebruiksfase van het betreffende project. Hieruit komen de volgende conclusies:

- Uit de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de aanlegfase. Significant negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de aanlegfase kunnen hierom uitgesloten worden.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de gebruiksfase. Significant negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de gebruiksfase kunnen hierom uitgesloten worden.

Conclusie Stikstof

Zowel de aanleg- als gebruiksfase zorgt niet voor significant negatieve effecten in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Er is hierom ook geen noodzaak tot het aanvragen van een vergunning in het kader van de Omgevingswet ten aanzien van stikstofdeposities.

4.0 LADDER VERDUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, is eerst de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het betreft in dit geval een ontwikkeling met negen wooneenheden. De ladder is daarmee niet van toepassing.

Wanneer de Ladder niet van toepassing is, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet in het kader van uitvoerbaarheid onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. Hiervoor wordt verwezen naar eerder omschreven gemeentelijke woonvisie en uiteraard deze ruimtelijke onderbouwing.

5.0 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt uitgevoerd op risico van de initiatiefnemer. Mogelijke financiële gevolgen worden privaatrechtelijk vastgelegd via een planschade-overeenkomst, welke door gemeente Bunschoten zal worden opgesteld en zal worden ondertekend door initiatiefnemer.

6.0 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Alle omgevingspartijen krijgen de mogelijkheid om zienswijzen of bezwaren te uiten via de Wabo procedure. De omliggende panden worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering of woongenot. De omgeving is door middel van een brief op 19-01-2024 geïnformeerd met de plannen van de initiatiefnemer (**zie Bijlage 05**).

7.0 AFWEGING

Op grond van het vigerend bestemmingsplan "Spakenburg - Centrum" is het voorgenomen initiatief niet mogelijk en derhalve in strijd met gemeentelijk beleid.

Het onderhavige plan aan de Westdijk 6 te Bunschoten-Spakenburg is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en voldoet aan de omgevingseisen die aan ontwikkelingen worden gesteld.

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse van de Westdijk 6 te Bunschoten-Spakenburg in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten verantwoord is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

8.0 BIJLAGE(N)

Bijlage 01_1536103A rapport bodemonderzoek

Bijlage 02_1536102K rapport_asbest

Bijlage 03_Quickscan Wnb 2024041 - Westdijk 6 te Bunschoten-Spakenburg

Bijlage 04_AERIUS - Westdijk 6, te Bunschoten-Spakenburg

Bijlage 05_240119 23-007-Westdijk 6- Van Diermen_Brief

Bijlage 06_ 23-007-Westdijk 6_TO_S.04_situatietekening licht en geluid_05-06-2024